

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingenjören 12, 769604-7716.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ingenjören 12 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ingenjören 12 för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.



Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-07



Marika Petersson

Extern revisor

Årsredovisning för

Brf Ingenjören 12

769604-7716

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12 (769604-7716) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Theresia Köhlin	Ordförande
Jakob Blomquist	Sekreterare
Hanna Lindgren.	Ledamot
Linda Nordberg	Ledamot
Linnea Hildén	Ledamot
Patrik Myrberg	Ledamot
Ingrid Skånsjö	Ledamot

Niklas Wenneberg	Suppleant
Andreas Stenlund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Theresia Köhlin, Jakob Blomquist, Linnea Hildén, Patrik Myrberg, Ingrid Skånsjö, Niklas Wenneberg och Andreas Stenlund.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Marika Petersson med Ingela Persson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Marika Romanus och Ruth Michaeli.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-26. På stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar (föregående år).

Extra föreningsstämma ägde rum 2013-06-04. 23 antal medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om ombyggnad av takkupor.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ingenjören 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ringvägen 83. Bostadsrättsföreningen bildades 1999. Fastigheten uppfördes 1932. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes den 17 mars 2014.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 53 medlemslägenheter har 6 överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 bostäder med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
53	lägenheter, bostadsrätt	3 465
3	lägenheter, hyresrätt	128

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3 593 kvm, varav 3 593 kvm utgör lägenhetsyta och 0 kvm utgör lokalyta. Nytt taxeringsvärde erhöles under året och uppgår till 81 000 tkr varav byggnadsvärdet är 39 000 tkr.

På föreningens fastighet finns 12 parkeringsplatser (8 bilplatser och 4 MC platser). Samtliga bilplatser hyrs ut till medlemmar, 1 MC plats hyrs ut externt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgiftsnivån är oförändrad för 2013. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder är ca 532 kr per kvm.

Budget för år 2014

Under 2014 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (kr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 004 384	2 161 863	1 990 920	2 207 105	2 099 499
Rörelseresultat	- 675 451	369 343	-567 143	377 119	499 522
Res. efter fin. poster	- 846 443	116 709	-843 282	69 833	133 620
Balansomslutning	67 742 978	68 338 149	68 103 493	68 032 351	69 305 675
Fond för yttre underhåll	462 000	231 000	0	812 753	904 446

Väsentliga händelser under året

Renovering av föreningslokalen, med utgång till lilla gården.
Iordningställande av gästrum, vilket sedan det invigdes har varit väl utnyttjat.
Ny garageport med automatisk öppning.
Byte av dörr mellan lilla gården och gårdshus.
Fastigheten brandsäkrad (källargård, tvättstuga, föreningslokal, garage m.m.)
Automatiska dörröppnare till portarna.
Rensning av barnvagnsförråd samt ny barnvagnsramp gathuset.
Tätning plåtfalsar taket, pga läckande takkupor.
Två nya tvättmaskiner
Ny återvinning, papper/plast samt batterier och glödlampor
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Uppfräschning av stora gården (rivning träd, sandlåda m.m.)
Översyn av ventilation (ny fläktmotor samt justerat spjäll)
Bye bank för lån (SEB), nya lägre räntor
Byte städfirma (FÄ)
Byte ekonomisk förvaltare (FÄ)
Byte fastighetskötare (FÄ)

Planerade framtida åtgärder

Byta fönster i samtliga lägenheter (gamla fönster). Byta termostater på samtliga radiatorer i samband med fönsterbyte.
Måla garagefönster, eller byta i samband med övriga fönsterbyten.
Renovera badrum i hyresrätter.
Måla av tak och takkupor.
Fräscha upp garaget.
Tvättmaskin och torkskåp (löpande byten).
Sopsortering matavfall.
Skötsel gårdarna.
Se över räcke på lilla gården.

Fräscha upp entré samt trappuppgångar.
Måla källargolv samt vindsgolv.
Måla källardörrar enhetligt.
Måla golv i tvättstuga och utanför.
Putsa fasad mot Ringvägen.
Genomgång av fasad för utredning av eventuella åtgärder.
Renovera badrum i källare samt gästrum.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	532	526	440	525	477
Lån/kvm bostadsrättsyta	1659	1734	2286	2685	3548
Elkostnad/kvm totalyta	25	21	29	12*	33
Värmekostnad/kvm totalyta	157	104	117	126	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	21	18	18	20

*) säsongstariff återbetalning 55 269 kr

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar 0,35% av taxeringsvärdet (2013) 81 000 000

Till stämmans förfogade medel står följande:

Ansamlad förlust	- 1 656 764
Årets resultat	- <u>846 443</u>
	- 2 503 207

Avsättning till yttre fond	283 500
Ianspråkstagande av yttre fond	- 462 000
Balanseras i ny räkning	- <u>2 324 707</u>
	- 2 503 207

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 004 384	2 161 862
		<u>2 004 384</u>	<u>2 161 862</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 816 550	-1 630 786
Underhåll	3	-687 720	-
Avskrivningar		-175 565	-161 733
Rörelseresultat		<u>-675 451</u>	<u>369 343</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 301	23 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-174 293	-276 287
Resultat efter finansiella poster		<u>-846 443</u>	<u>116 709</u>
Resultat före skatt		<u>-846 443</u>	<u>116 709</u>
Årets resultat		<u>-846 443</u>	<u>116 709</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 433 731	66 595 481
Maskiner och inventarier	7	55 260	-
		<u>66 488 991</u>	<u>66 595 481</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 492 491</u>	<u>66 598 981</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		135 058	177 030
Övriga fordringar	8	54 087	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	88 486	81 713
		<u>277 631</u>	<u>258 743</u>
Kassa och bank	10	972 856	1 480 425
Summa omsättningstillgångar		<u>1 250 487</u>	<u>1 739 168</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 742 978</u>	<u>68 338 149</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 805 040	54 805 040
Upplåtelseavgifter		8 557 822	8 557 822
Fond för yttre underhåll		462 000	231 000
		<u>63 824 862</u>	<u>63 593 862</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 656 764	-1 542 473
Årets resultat		-846 443	116 709
		<u>-2 503 207</u>	<u>-1 425 764</u>
Summa eget kapital		<u>61 321 655</u>	<u>62 168 098</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 962 500	6 008 857
		<u>5 962 500</u>	<u>6 008 857</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		84 268	100 279
Övriga skulder		-	7 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	374 555	53 183
		<u>458 823</u>	<u>161 194</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 742 978</u>	<u>68 338 149</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		33 101 000	33 101 000
Summa		<u>33 101 000</u>	<u>33 101 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,25%
-Markanläggningar	5%
-Fastighetsförbättringar	5,8%
-Värmeanläggning	5%
-Tvättmaskin	20%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,35% av föreningens taxeringsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 694 356	1 821 384
Hyror	295 852	297 114
Panter & Överlåtelse	7 122	17 400
Övriga intäkter	7 054	25 964
Summa	2 004 384	2 161 862

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	261 634	168 878
Reparationer	146 132	347 158
El	89 524	78 290
Uppvärmning	563 950	378 512
Vatten	82 436	66 191
Sophämtning	70 014	62 758
Försäkringspremier	87 792	68 747
Fastighetsavgift bostäder	67 760	76 440
Övriga fastighetskostnader	45 330	37 228
Kabel-TV	98 863	92 807
Styrelsearvoden	111 244	114 994
Sociala avgifter	37 309	36 131
Revisionsarvoden	6 313	5 975
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 301	2 700
Förvaltningsarvode	89 680	52 216
Övr externa tjänster	42 845	11 885
Konsult	-	26 731
Bankkostnader	5 116	3 145
Övriga driftskostnader	7 307	-
Summa	1 816 550	1 630 786

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Bostad och Lokal	45 900	-
Byggnad	142 873	-
Garageport	498 947	-
Summa	687 720	-

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 095	22 584
Ränteintäkter skattefria	1 206	1 069
Summa	3 301	23 653

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	174 049	276 287
Övriga finansiella kostnader	244	-
Summa	174 293	276 287

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 925 927	47 925 927
-Mark	19 575 378	19 575 378
	<u>67 501 305</u>	<u>67 501 305</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-1 551 149	-1 431 335
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-119 814	-119 814
	<u>-1 670 963</u>	<u>-1 551 149</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad och markanläggning:		
Vid årets början		
-Markanläggning	265 125	265 125
-Ombyggnad	535 659	535 659
	<u>800 784</u>	<u>800 784</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-155 459	-113 540
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-41 936	-41 919
	<u>-197 395</u>	<u>-155 459</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 433 731	66 595 481
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 000 000	37 000 000
Mark	42 000 000	40 000 000
	<u>81 000 000</u>	<u>77 000 000</u>
Bostäder	81 000 000	77 000 000
	<u>81 000 000</u>	<u>77 000 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Nyanskaffningar	69 075	-
	<u>69 075</u>	<u>-</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning maskiner enligt plan	-13 815	-
	<u>-13 815</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 260	-

Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	51 858	-
Faktura till medlem	2 229	-
	54 087	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	50 412	55 742
Vatten	6 288	-
Telia	356	-
Anticimex, Sthlm Stadsnät, Otis, Fastighetsägarna	31 430	25 971
	88 486	81 713

Not 10 Kassa och bank

Konto Swedbank	665 294	297 902
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	307 562	1 182 523
	972 856	1 480 425

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	54 805 040	8 557 822	231 000	-1 542 473	116 709	62 168 098
Disposition enligt stämmobeslut			231 000	-114 291	-116 709	
Årets resultat	-	-			-846 443	-846 443
Belopp vid årets utgång	54 805 040	8 557 822	462 000	-1 656 764	-846 443	61 321 655

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

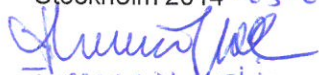
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
SEB	2014-06-28	2,15%	2 981 250		
SEB	2014-06-28	2,15%	2 981 250		
Nordea Hypotek		3,55%			6 008 857
			5 962 500	-	6 008 857

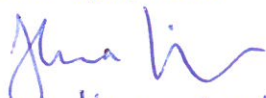
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	147 543	16 255
Räntor	5 888	24 294
El	8 756	-
Fjärrvärme	65 583	-
Avfall	2 660	-
Städ	825	-
Interoc	143 300	12 634
	374 555	53 183

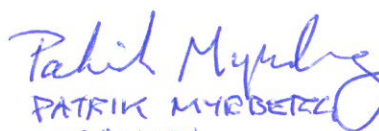
Underskrifter

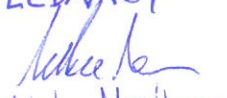
Stockholm 2014 -05-06



Teresia J. Kolin
ORDFÖRAN DEN

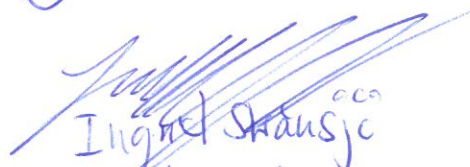

Hanna Lindgren
Kassör


Linnea Hileli
LEDAMOT


PATRIK MYRBERG
LEDAMOT


Linda Nordberg
Ledamot


JAKOB BLUMQUIST
LEDAMOT


Ingrid Skausjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 -05-07



Marika Petersson

Extern revisor